

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 09/09/2024 à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 30/08/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M Marc BOUTRUCHE M David ROBO (jusqu'au point n° 38) Mme Marie-Hélène HERRY (à partir du point n°3 jusqu'au point n°33) M Pierre GUEGAN M Fabrice LOHER (en visio conférence jusqu'au point n°31 inclus) Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°6.BU-2024-09-09	Groupe n° 2375 Opération n° BCN7C1
	LORIENT Bois du Château - Ilôt C4-2	Construction de 32 logements locatifs sociaux - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 07/02/2024	Programmation 2024 – Constructions neuves
--	---

Il est envisagé la construction de **32** logements locatifs sociaux situés dans le quartier de Bois du Château à LORIENT.

Cette opération est réalisée dans le cadre de la reconstitution sur site en NPNRU du Bois du Château.

Le coût moyen au logement est de 188,4 K€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 30 969 € au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'ANRU, du Conseil Départemental, de Lorient Agglomération et de la Ville de LORIENT pour un montant de 15,8 K€ au logement.

Le comité d'engagement du 21 février 2024 a émis un avis favorable sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- Constitution du plan de financement de l'opération,
- Acquisition des assiettes foncières ou immobilières.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant au Bureau les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 10 M€ par opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer l'acte de transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire,
- signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service.

Le Bureau prend également acte de la signature des contrats de prêts par le Directeur général, dans le cadre de la délégation donnée par le Conseil d'administration, relative aux souscriptions d'emprunt pour un montant maximal de 5 M€ par opération.



Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 6.BU-2024-09-09	Groupe n° 2375	Opération n° BCN7C1

L'opération porte sur 32 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T2	T3	T4	T5
PLAI	1	7	5	1	2
PLUS	1	7	5	2	1
Total logements	2	14	10	3	3

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué	Coût TTC évalué
Charge foncière	682 065 €	719 579 €
Construction	4 226 103 €	4 458 539 €
Honoraires	490 084 €	517 038 €
Conduite d'opération interne (1)	153 912 €	153 912 €
Actualisation de prix	84 867 €	89 535 €
Aléas (3 %)	84 867 €	89 535 €
Total coût de revient budgété	5 721 898 €	6 028 138 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 55 % du coût réalisé à la réception.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	1 908 715 €
Prêt CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	1 723 588 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	328 348 €
Prêt foncier CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	337 874 €
Prêt Action logement bonifié NPNRU	233 600 €
Subvention de l'Anru	100 800 €
Subvention du Conseil Départemental	116 000 €
Subvention de l'intercommunalité	224 000 €
Subvention de la Ville	64 213 €
Fonds propres	991 000 €
Total financement budgété	6 028 138 €

Equilibres locatifs (4)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	163 774 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	185 151 €

(4) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	
Date d'agrément	4 ^{ème} trimestre 2024
Acte d'acquisition foncière	4 ^{ème} trimestre 2024
Notification de l'ordre de service	4 ^{ème} trimestre 2024
Durée du chantier	18 mois à compter de 09/25
Réception de l'opération	1 ^{er} trimestre 2027

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES

Délibération n° 6.BU-2024-09-09

Groupe n° 2375

Opération n° BCN7C1

Les assiettes foncières à acquérir dans le cadre de l'opération sont désignées ci-après :

Vendeur	Cadastre	Superficie cadastrale	Evaluation des Domaines	Prix d'acquisition
Commune de LORIENT	AP n° 163	390 m ²	9 750 € (soit 25€ /m ²)	7 800 € Dossier ANRU soit 20€HT/m ²

Ce projet étant susceptible d'évoluer, notamment au niveau de la surface d'assiette, le prix d'acquisition peut varier de 5 %.

Les frais d'acte de transfert de propriété seront à la charge de Morbihan Habitat.

L'acte d'acquisition sera rédigé par Maître LANCELOT, notaire à LORIENT.

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024